

ILMASTO- RATKAISUJEN MAAKUNTA

Kumppanuusfoorumi 23.10.2019

#ilmastoratkaisujenmaakunta

#vskumppanuus

#HiilineutraaliSuomi



Tieto ja vaikuttaminen Vastuullisuus taloyhtiössä: asukkaana, osakkaana ja hallinnossa

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
Toiminnanjohtaja Juuso Kallio

Jäsenet soittivat
1 398 kertaa
neuvontaan, joista
1 010 Turun
toimistoon

Jäsenille 35 koulutusta,
2 000 osallistujaa

Taloyhtiö.nyt liite
100 000 asukkaalle

6 postitettavaa
jäsentiedotetta,
sähköiset uutiskirjeet
jakelu 3 000

**4 Lounais-Suomen
Kiinteistöviesti -lehteä**
yhteensä 20 000 lehteä



Suosittele sinäkin!

kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
Puolalankatu 1 D, 4 krs, 20100 Turku

Toiminnanjohtaja
(02) 277 5150

Lakineuvonta
(02) 277 5151

Talous- ja veroneuvonta
(02) 277 5152

Korjaus- ja tekninen neuvonta
(02) 277 5153

 **KIINTEISTÖLIITTO**
Varsinais-Suomi

**Uudet
kotisivut**
900 kävijää/kk

Facebook
310 seuraajaa

100 osumaa
**printti- ja verkko-
mediassa**

7 lausuntoa tai kannanottoa
alueen kuntiin

122 uutta jäsentä,
**jäsenmäärä
kasvoi 4,9 %**

Jäseniä **2 349** kpl,
joista asunto-osakeyhtiöitä **92 %**

ILMASTO- RATKAISUJEN MAAKUNTA

Kumppanuusfoorumi 23.10.2019

#ilmastoratkaisujenmaakunta

#vskumppanuus

#HiilineutraaliSuomi



Case: Vastuullisuusraportointi taloyhtiössä

- 29.12.2016 hyväksytty kirjanpitolaki edellyttää suuria, yleisen edun kannalta merkittäviä yhtiöitä raportoimaan yhteiskuntavastuustaan
- Suomen sadasta suurimmasta yrityksestä yhteiskuntavastuuraportin julkaisi 85 %. Raportoivien yritysten määrä kaksinkertaistui kolmessa vuodessa vuoteen 2013 mennessä.
- Asuminen tuottaa 39 % suomalaisten kasvihuonepäästöistä
- Suomalaisen rakennuskannan arvo tontteineen on arviolta 500 miljardia euroa
- Kiinteistöalalla useita erilaisia sertifikaatteja, mittareita ja raportteja. Asunto-osakeyhtiöt eivät käytännössä mukana
- Yritysvastuun painoarvon kasvun ja asunto-osakeyhtiöiden vaikuttavuuden vuoksi on hyödyllistä selvittää mitä käsitteitä asunto-osakeyhtiöiden vastuullisuusraportointiin voisi kuulua.

Lähde: YM, Kansallisvarallisuustutkimus 2011, Kiinteistösijoittaminen 2017

Asunto-osakeyhtiön erityispiirteitä

- Suomessa on noin 76.000-90.000 asunto-osakeyhtiötä, joissa sijaitsee 1,5 miljoona asuntoa
- As Oy laki, yhtiökokous, toimintakertomus
- Hyvä hallintotapa suositus 2016
- Kaikista asunnoista 50 % on asunto-osakeyhtiöissä.
 - Kappalemäärällä mitattuna noin kaksi kolmasosaa asunnoista on omistusasuntoja
- As Oy:t eri kokoisia:
 - 39 % kaikista asunto-osakeyhtiöistä on pieniä alle 5 osakehuoneiston yhtiöitä
 - 6-10 osakehuoneiston yhtiöitä on 21 %
 - 11-20 huoneiston yhtiöitä on 20 %.
 - yli 21-40 huoneiston yhtiöitä on 15 % ja sitä suurempia yhtiöitä 7 %
 - Neljännes kaikista asunto-osakeyhtiöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla



ILMASTO- RATKAISUJEN MAAKUNTA

Kumppanuusfoorumi 23.10.2019

#ilmastoratkaisujenmaakunta

#vskumppanuus

#HilineutraaliSuomi



ILMASTO- RATKAISUJEN MAAKUNTA

Kumppanuusfoorumi 23.10.2019

#ilmastoratkaisujenmaakunta

#vskumppanuus

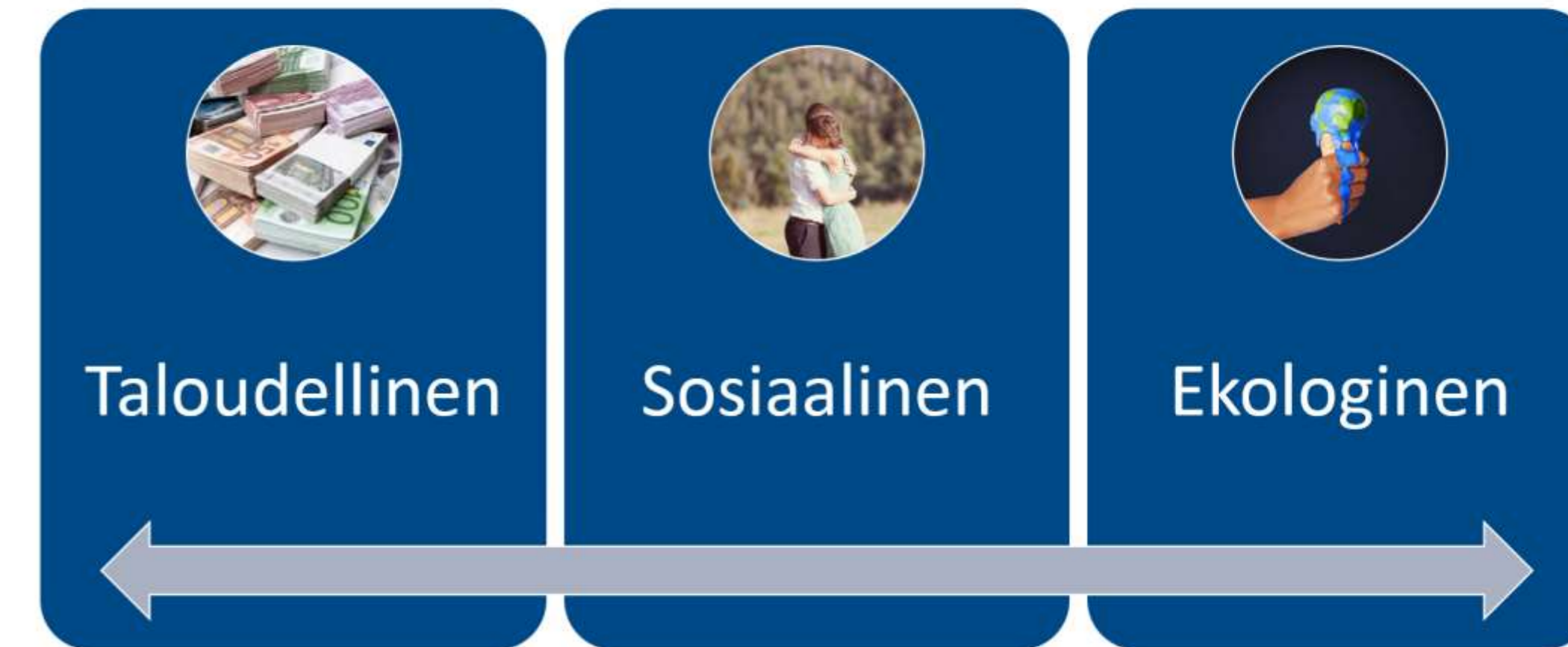
#HiilineutraaliSuomi



Eri standardeja vertailuun – ammattimaiset toimijat

- YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet
- Yritysvastuun raportointistandardi GRI
- Kiinteistöalan vastuullisuusbenchmarking-järjestelmä GRESB
- Kiinteistöjen luokitustyökalut (LEED, BREAM, DGNB)
- Energiatodistus
- RAKLI ja KTI Kiinteistötieto vastuullisuusraportoinnin runko
- KTI Kiinteistötieto asuinrakennusten eko- ja energiatehokkuusprofiilimalli

Yrityksen yhteiskuntavastuu



ILMASTO- RATKAISUJEN MAAKUNTA

Kumppanuusfoorumi 23.10.2019

#ilmastoratkaisujenmaakunta

#vskumppanuus

#HiilineutraaliSuomi



Kritiikkiä tutkimuskirjallisuudessa

- Valitaan usein itselleen sopivin raportointitapa tai mittari
 - Voineet aikaisemmin olla organisaation sisäisessä käytössä.
- Iso osa suurten kotimaisten kiinteistöalan toimijoiden vastuullisuusraporttien sisällöistä eivät ole keskenään vertailtavassa muodossa, vaikka raporteissa käytettäisiin samoja standardeja.
- Yritysvastuuraportointi ei anna lähes koskaan täydellistä kuvaa yrityksen toimista yritysvastuuseen liittyen.
 - Vain vähemmistö yrityksistä raportoi vastuustaan (lähinnä vain suuret yritykset)
- Sosiaalisen vastuun raportointi on poikkeuksellisen valikoivaa
 - Vastuuraportoinnin laatu sosiaalisista ja ympäristöön liittyvistä seikoista ei myöskään mahdollista minkäänlaisen arvioinnin muodostamista yrityksen todellisista sosiaalisista ja ympäristöllisistä toimista.



ILMASTO- RATKAISUJEN MAAKUNTA

Kumppanuusfoorumi 23.10.2019

#ilmastoratkaisujenmaakunta

#vskumppanuus

#HiilineutraaliSuomi



Tutkimustulokset

- Asunto-osakeyhtiö on hallinnollisena joukkona tavanomaisesti pieni -> malliraportti niukkana
- Raportin tekeminen ei saisi tuottaa liikaa hallinnollista lisätyötä ja lukijat maallikkoja
- Asunto-osakeyhtiöissä raportti tehdään ensisijaisesti nykyisille ja tuleville osakkeenomistajille
- Taloyhtiössä ympäristövastuu ja taloudellinen vastuu kulkevat tiiviisti käsi kädessä.
- Malliraportti keskittyy nostamaan esiin merkittävimmät kiinteistökustannukset ja vertailtavat tilastot.
- Taloyhtiön kiinteistökulujen vastikeperusteinen raportointi edustaa taloyhtiön taloudellista ja ekologista vastuuta.
- Taloyhtiöiden sosiaalista vastuullisuutta ohjaa kaksi tärkeää periaatetta: Asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaate ja hyvän hallintotavan noudattaminen.

ILMASTO- RATKAISUJEN MAAKUNTA

Kumppanuusfoorumi 23.10.2019

#ilmastoratkaisujenmaakunta

#vskumppanuus

#HiilineutraaliSuomi



| Yhtiön nimi ja kotipaikka | Asunto Oy Mallitalo |
|----------------------------|--|
| Y-tunnus | 0123456-7 |
| Merkitty kaupparekisteriin | 01.01.1960 |
| Yhtiöjärjestyksen pvm. | 01.01.2016 |
| Kiinteistötunnus | 853-000-0000-000 |
| Rakennukset | 1 asuinkerrostalo, 1 autotalli- ja väestönsuojarakennus |
| Valmistumisvuosi | 1961 |
| Energiatehokkuusluokka | F (2024) |
| E-luku | 231 kWhE/m2 vuosi |
| Tilavuus | 17 500 m3 |
| Asuntopinta-ala | 4 046 m2 |
| Huoneistot | 84 kpl, Yhtiön hallinnassa 9 kpl autotallia, 16 kpl varastotilaa, väestönsuoj: sauna ja pesutupa, kylmäkellari sekä lämmönjakohuone. Osakehuoneisto: 40 on osakkeenomistajien hallinnassa ja 54 huoneistoa vuokrattuna |
| Lämmitys | Kaukolämpö MWh/vuosi: 624 vuonna 2017, 677 vuonna 2016 |
| Sähkö | Kiinteistösähkö kWh/vuosi: 46058 vuonna 2017, 54420 vuonna 2016 |
| Vesi | Vesi ja jätevesi m3/vuosi: 3969 vuonna 2017, 3842 vuonna 2016 |

Ylläpitokulu €/m2/kk

2017

| | Yhtiö | Indeksitalo | Tilastokeskus |
|----------------|-------|-------------|---------------|
| Lämmitys | 1,19 | 1,36 | 1,11 |
| Sähkö | 0,11 | 0,15 | 0,19 |
| Vesi | 0,32 | 0,56 | 0,39 |
| Jätteet | 0,20 | 0,21 | 0,18 |
| Kiinteistövero | 0,27 | 0,48 | 0,41 |
| Yhteensä | 2,09 | 2,76 | 2,28 |

Kulutus 2017

| | Yhtiö | Indeksitalo |
|--------------------|-------|-------------|
| Lämmitys MWh/m2/kk | 12,85 | 15,63 |
| Sähkö kWh/m2/kk | 0,95 | 1,39 |
| Vesi l/hsto/vrk | 129 | 291 |

Asukastyytyväisyys 2017 3,91 (asteikolla 1-5)

Hyvän hallintotavan noudattaminen

Taloyhtiö on laatinut osakkaiden yhteisen tahdon mukaisen strategian, joka on käsitelty yhtiökokouksessa 14.4.2018. Strategian suunnitteluun tehty osakaskysely toteutettiin vuoden 2017 aikana. Seuraavan kerran vastaava osakaskysely on tarkoitus tehdä vuonna 2022.

Taloyhtiön yhtiökokousten pitoaika ilmoitetaan osakkaille hyvissä ajoin jo ennen kokouskutsun lähettämistä. Isännöitsijä ja hallituksen enemmistö osallistuu yhtiökokoukseen. Yhtiökokousasiakirjat lähetetään sähköisesti kaikille osakkaille ja osakkailla on mahdollisuus osallistua kokoukseen valtakirjalla. Yhtiökokouksen puheenjohtajana toimii hallinnosta riippumaton taho. Yhtiökokouksen päätöksistä on tiedotettu osakkaille viipymättä.

Taloyhtiön hallitus on laatinut kirjallisen kokoussuunnitelman ja taloyhtiön vuosikellon, joiden sisältö on kerrottu osakkaille. Hallitus on tunnistanut mahdolliset sisäpiiriyhteydet. Esteelliset henkilöt eivät ole osallistuneet näiden asioiden käsittelyyn. Yhtiön hallituksen jäsenet ovat suorittaneet Hyväksytyt taloyhtiön hallituksen jäsen- kurssin.

Taloyhtiön isännöinti-, kiinteistönhuolto- ja siivouspalveluista on tehty kirjallinen sopimus, jotka hallitus käy vuosittain läpi. Hallitus ja isännöitsijä ovat sopineet keskinäisestä työnjaosta. Hallitus tarkastaa taloyhtiön vakuutusturvan vuosittain.

ILMASTO- RATKAISUJEN MAAKUNTA

Kumppanuusfoorumi 23.10.2019

#ilmastoratkaisujenmaakunta

#vskumppanuus

#HilineutraaliSuomi



Vastaanotto ja jatkotutkimus

- Suositus toimintakertomuksen täydentämiseksi tai erilliseksi liitteeksi
- Jatkotutkimus ja Kiinteistöliiton T&K hanke 2020-2022 eri tarpeista?
- Raportointisuositus vai sertifikaatti?
- Vaikutukset osakkeen arvoon ja asukkaiden toimintaan yhtiössä?
- Mikä tieto tuo lisäarvoa?
- Yhtiöiden välinen vertailtavuus ja open data?



ILMASTO- RATKAISUJEN MAAKUNTA

Kumppanuusfoorumi 23.10.2019

#ilmastoratkaisujenmaakunta

#vskumppanuus

#HilineutraaliSuomi



Kiitos!

juuso.kallio@kiinteistoliitto.fi

puh 050-3307749

@KallioJuuso



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi